

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 439/2026/DS-PT

Ngày: 15/5/2026

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng đất
và ranh giới quyền sử dụng đất.”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Tính

Các Thẩm phán:

Ông Võ Thanh Bình

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 15 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất và ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 755/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Nguyễn Hồng H**, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số B, đường H, Tổ H, Khóm A, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:*

2.1. **Nguyễn Minh C**, sinh năm 1960. Địa chỉ: Tổ G, khóm T, phường M, Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh C là anh Nguyễn Chí H1, sinh năm 1991 (vắng mặt).

2.2. **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1936. Địa chỉ: Tổ G, khóm T, phường M, Đồng Tháp (vắng mặt).

2.3. **Ngô Thị Hồng L**, sinh năm 1973. Địa chỉ: Khóm A, phường M, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

2.4. **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1974. Địa chỉ: Khóm A, phường M, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. **Nguyễn Thị C1**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số B, đường H, Tổ H, Khóm A, phường C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

3.2. **Nguyễn Quốc A**, sinh năm 1987 (xin vắng mặt);

3.3. **Nguyễn Kim T**, sinh năm 1990 (xin vắng mặt);

3.4. **Võ Châu H2**, sinh năm 1991 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số B, đường H, Tổ H, Khóm A, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. **Bùi Thị Mỹ C2**, sinh năm 1972 (vắng mặt).

3.6. **Đỗ Văn M1**, sinh năm 1969 (vắng mặt).

3.7. **Đỗ Văn T1**, sinh năm 1991 (vắng mặt).

3.8. **Nguyễn Phương T2**, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ G, khóm T, phường M, Đồng Tháp.

3.9. **Nguyễn Chí H1**, sinh năm 1991 (vắng mặt).

3.10. **Nguyễn Chí H3**, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Chí H3 là bà Bùi Thị Kim L1, sinh năm 1964

3.11. **Võ Thị P**, sinh năm 1994 (vắng mặt).

3.12. **Nguyễn Ngọc Như T3**, sinh năm 2014 (vắng mặt).

3.13. **Nguyễn Hiếu T4**, sinh năm 2020 (vắng mặt).

3.14. **Bùi Thị Kim L1**, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ G, khóm T, phường M, Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Ngô Thị Hồng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

1. *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Hồng H là anh Trần Tấn L2 trình bày:*

Ông H có diện tích 1.462m² (loại đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 773, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Tổ G, ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là tổ G, khóm T, phường M, tỉnh Đồng Tháp) do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011.

** Về tranh chấp quyền sử dụng đất:*

Ngoài thửa đất số 773, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.462m² loại đất trồng cây lâu năm nêu trên, thì ông H còn một con mương lấy nước từ phía Hướng Đông

mặt lộ đá giáp đất của ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị N có diện tích khoảng 50m² (chiều ngang 5m, chạy dài khoảng 10m). Con mương nước này được ông nội của ông H (người dân địa phương thường hay gọi là ông H4) đào và sử dụng từ trước năm 1975 đến nay để tưới tiêu, làm vườn.

Do diện tích đất này trước đây là mương nước, nên khi đăng ký kê khai ông H chỉ được cấp 01 phần con mương nước, còn lại diện tích khoảng 50m² mương nước còn lại một mặt giáp mương ông H4 (nay là lộ đá), 02 cạnh bên giáp ông C và bà N (nay là chị L và anh M đang sử dụng) thì ông H không được cấp, tuy nhiên ông H vẫn tiếp tục sử dụng mương để lấy nước.

Đến năm 2017, ông H phát hiện ông Nguyễn Minh C đã chiếm sử dụng một phần con mương nước nêu trên của ông H, diện tích qua đo đạc thực tế là 15,5m². Diện tích đất này hiện nay thuộc thửa 825, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Do ông Nguyễn Minh C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời phía bà Nguyễn Thị N (nay là chị L và anh M đang sử dụng) cũng đã tự ý chiếm sử dụng và kê khai luôn phần con mương của ông H diện tích qua đo đạc thực tế là 45,9m². Diện tích đất này hiện nay thuộc một phần thửa 188, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Do bà Ngô Thị Hồng L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cũng trong năm 2017 nhà nước tiến hành làm đường lộ, nên lợi dụng việc này ông C và bà N tự ý san lấp lấn chiếm hết diện tích đất mương nước nêu trên của ông H, cho nên hiện trạng mương nước đến nay không còn.

Căn cứ vào Đơn xin xác nhận ngày 02/04/2024 của ông Nguyễn Thanh H5 là người sống gần nơi diện tích đất tranh chấp, đồng thời trước đây ông cũng là tổ trưởng Tổ G, ấp T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; Đơn xin xác nhận ngày 02/04/2024 của bà Nguyễn Thị K, bà là người lớn tuổi, đồng thời là người giáp ranh sống lâu năm nơi diện tích đất tranh chấp xác định:

“Có con mương nước chiều ngang khoảng 6m cặp mương ông H4, vị trí con mương nước nằm giữa đất của ông C và bà N (Thửa 188 và thửa 825) do ông H6 (cha ông H) và ông H quản lý sử dụng từ trước đến nay trên 30 năm”.

Ngoài ra theo đơn xác nhận của ông Đỗ Nhật T5 ngày 02/04/2024 là chủ đất cũ của thửa 188. Trước đây diện tích đất này là ông T5 mua từ cha của ông H sau đó ông bán lại cho bà N xác nhận:

“Khi ông được cấp giấy, cũng như khi chuyển nhượng cho bà N ông chỉ được cấp phần đất thịt và chuyển nhượng phần đất thịt cho bà N, còn con mương nước ngang khoảng 06m của ông H ông không có chuyển nhượng”.

** Về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất:*

Phần đất với diện tích 1.462m² (loại đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 773, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại tổ G, ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011.

Diện tích đất này giáp thửa đất số 825, cùng tờ bản đồ số 4, do ông Nguyễn Minh C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2017, ông Nguyễn Minh C đã tự ý lấn chiếm của ông H diện tích qua đo đạc thực tế là 13,2m².

Riêng bà Nguyễn Thị N đã lấn chiếm sang thửa đất số 773, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Tổ G, ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp của ông H, diện tích đất qua đo đạc thực tế là 13,6m².

Hiện nay diện tích đất này bà N đã tự điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất, thuộc một phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại địa chỉ tại Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Do bà Ngô Thị Hồng L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông H yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu ông Nguyễn Minh C phải trả lại cho ông H diện tích đất đã lấn chiếm, cụ thể:

- Trả lại diện tích đất (trước đây là nương nước) của ông H theo đo đạc thực tế là từ mốc M32, M34, M19, M20, M21 về M32, diện tích 15,5m². Diện tích đất này hiện nay thuộc thửa 825, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp). Do ông Nguyễn Minh C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi diện tích 15,5m² trên và cấp lại cho ông H đúng theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu ông C trả lại cho ông H diện tích đất đã lấn chiếm, theo đo đạc thực tế là 13,2m², thuộc phạm vi các mốc M32, M31, M7, M34 về M32 (thuộc một phần diện tích 1.462m², loại đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 773, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại tổ G, ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp)). Diện tích đất này giáp thửa 825, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường M, tỉnh Đồng Tháp.

2. Buộc chị Ngô Thị Hồng L và anh Nguyễn Văn M trả lại cho ông H diện tích đất cụ thể:

- Trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 45,9m² (trước đây là nương nước), theo phạm vi các mốc M22, M33, M32, M21 về M22. Diện tích đất này hiện nay thuộc một phần thửa 188, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp). Hiện nay do bà Ngô Thị Hồng L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi diện tích 45,9m² trên và cấp lại cho ông H đúng theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu chị L và anh M trả lại cho ông H diện tích đất đã lấn chiếm qua đo đạc thực tế 13,6m², thuộc một phần diện tích 1.462m², loại đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 773, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại tổ G, ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp). Diện tích đất này giáp thửa đất

số 188, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại địa chỉ tại Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

Tại phiên tòa anh Trần Tấn L2 trình bày:

Phần ông H tranh chấp cho rằng là con mương, hiện tại ông Nguyễn Minh C và chị Ngô Thị Hồng L hiện đang đứng tên quyền sử dụng đất thì trước đây không có ai đăng ký. Khi ông Hải đăng K1 nhưng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà ông H chỉ được cơ quan có thẩm quyền cấp phần phía sau con mương. Lý do gì ông H không được cấp phần giáp lộ thì ông H không biết. Đối với phần ông H tranh chấp ranh với ông C thì khi ông H được cấp giấy thì không có ký giáp ranh. Hàng trụ đá từ M7 đến M32 là do ông H cắm, cắm cặp mép mương bên phía ông C.

Đối với yêu cầu của ông H yêu cầu phía hộ bà N liên đới với chị L và anh M trả lại phần đất tranh chấp thì nay ông H không yêu cầu hộ bà N liên đới nữa. Do phía anh M và chị L là người mua đất của bà N và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh M và chị L thống nhất thực hiện đúng theo bản án đã tuyên và anh M chị L cũng không có yêu cầu gì đối với hộ bà N nếu bản án tuyên anh M, chị L phải trả lại phần đất tranh chấp.

Vị trí, diện tích phần đất tranh chấp chúng tôi thống nhất theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm K2 cung cấp.

Về giá tài sản tranh chấp ông H thống nhất giá đất CLN là 450.000đ/m² và đối với đất ONT là 3.000.000đ/m². Đối với bức tường rào của chị L thì ông H thống nhất để chị L di dời theo trình bày của chị L.

2. Bị đơn ông Nguyễn Minh C đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Chí H1 trình bày:

Đối với trình bày của ông Nguyễn Hồng H thì ông C không thống nhất. Phần đất tranh chấp theo phạm vi các mốc M19, M20, M21, M32, M34 về M19 mà ông H cho rằng là con mương thì không có, vì phần đất trên có nguồn gốc từ mẹ của ông C là bà Nguyễn Thị T6 (đã chết). Sau đó bà T6 chuyển nhượng lại cho ông C sử dụng tiếp tục cho đến nay. Đồng thời ông C đã xây dựng bê tông kiên cố từ năm 2015 đến nay và thời điểm năm 2017 ông H có nhờ ông C ký giáp ranh để tách các thửa đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm T7 (em ông H) nhưng ông H không có tranh chấp gì đối với phần đất mà ông H cho rằng là con mương.

Đối với phần ranh thuộc phạm vi các mốc M7, M31, M32, M34 về M7 mà ông H tranh chấp thì ông C không đồng ý theo yêu cầu của ông H. Vì vào thời điểm năm 2017 ông H tách thửa đất số 772, 773 cho bà Nguyễn Thị Cẩm T7 (em ông H), thì ông H và ông C có xác định ranh và ký giáp ranh với ông C. Sau đó, ông H trồng hàng trụ đá và kéo chì gai bao quanh vườn của ông H, trong đó có bao quanh phần đang tranh chấp ranh dọc theo các mốc M7, M31, M32 mà ông H trình bày.

Ông C xác định phần ranh đất giữa ông C, ông H và chị L là các mốc M7, M31, M32 đến M21.

Ông C không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông H.

Vị trí, diện tích phần đất tranh chấp ông C thống nhất theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm K2 cung cấp.

Về giá tài sản tranh chấp ông C thống nhất giá đất CLN là 450.000đ/m² và đối với đất ONT là 3.000.000đ/m².

3. Bị đơn Nguyễn Thị N trình bày: Không có.

4. Bị đơn anh Nguyễn Văn M trình bày: Phần đất tranh chấp mà ông Nguyễn Hồng H khởi kiện đối với hộ bà Nguyễn Thị N thì anh M và vợ anh M là chị Ngô Thị Hồng L đã nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị N và đã trả đủ tiền cho bà N, bà N đã giao đất. Đồng thời anh M và chị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên hộ bà N không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với phần đất tranh chấp trên. Nếu Tòa án công nhận phần tranh chấp trên cho ông H thì anh M và chị L sẽ thực hiện theo nội dung quyết định của bản án và không có yêu cầu bồi thường hay yêu cầu gì khác đối với hộ bà N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì anh M và chị L không đồng ý. Vì phần đất trên có nguồn gốc là của bà N chuyển nhượng cho anh M, chị L. Khi chuyển nhượng bà N đã được cấp quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục chuyển nhượng giữa bà N với anh M và chị L thì có tiến hành đo đạc, có ký giáp ranh, nhưng chỉ có ông H không ký nên cơ quan có thẩm quyền cấp giấy đã niêm yết phần ranh giữa anh M, chị L với ông H. Nên nay anh M và chị L không đồng ý theo yêu cầu của ông H như trên.

Vị trí, diện tích phần đất tranh chấp anh M, chị L thống nhất theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm K2 cung cấp.

Về giá tài sản tranh chấp anh M, chị L thống nhất giá đất CLN là 450.000đ/m² và đối với đất ONT là 3.000.000đ/m² và đồng ý di dời tường rào nếu Tòa án xác định là đất của ông H.

5. Bị đơn chị Ngô Thị Hồng L trình bày:

Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2023 chị L trình bày là chị L tự nguyện di dời tài sản có trên đất đi nơi khác, nếu Tòa án xác định đất tranh chấp là của ông H.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị P, bà Bùi Thị Kim L1, anh Nguyễn Chí H1, anh Nguyễn Chí H3:

Thống nhất theo lời trình bày của anh Nguyễn Chí H1 và ông Nguyễn Minh C.

Vị trí, diện tích phần đất tranh chấp chị Võ Thị P, bà Bùi Thị Kim L1, anh Nguyễn Chí H1, anh Nguyễn Chí H3 thống nhất theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm K2 cung cấp.

Về giá tài sản tranh chấp chị Võ Thị P, bà Bùi Thị Kim L1, anh Nguyễn Chí H1, anh Nguyễn Chí H3 thống nhất giá đất CLN là 450.000đ/m² và đối với đất ONT là 3.000.000đ/m².

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị Mỹ C2, Đỗ Văn M1, Đỗ Văn T1, Nguyễn Phương T2 trình bày: Không có.

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

- Sơ đồ đo đạc (bản chính);
- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023, 02/8/2023 và 16/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh (bản chính);
- Biên bản hòa giải ngày 27/6/2024 và ngày 18/12/2024 (bản chính);
- Đơn xin xác nhận của Nguyễn Thị K, Đỗ Nhật T5, Nguyễn Thanh H5 (bản chính);
- Đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/11/2024 của Nguyễn Hồng H (bản chính);
- Tờ tường trình của Nguyễn Hồng H ngày 10/01/2025 của Nguyễn Hồng H (bản chính);
- Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/4/2025 của Nguyễn Hồng H (bản chính);
- Hợp đồng đo đạc và biên bản thanh lý hợp đồng và hóa đơn (bản chính);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô);
- Công văn số 1658/UBND-HC, ngày 07/8/2024 của UBND huyện C (bản chính);
- Công văn số 04/UBND-HC, ngày 01/11/2021 của UBND xã N (bản chính);
- Công văn số 6402/CNVPĐKĐĐHCL-CCTT, ngày 27/6/2025 (bản chính) và các tài liệu đính kèm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp đã quyết định áp dụng: khoản 3 Điều 155, Điều 163, Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 186, Điều 189, Điều 246 của Bộ luật dân sự; Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 165, Điều 173, Điều 217, Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 47 Điều 3; Điều 152, Điều 235 và Điều 236 của Luật Đất đai 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H đối với bị đơn ông Nguyễn Minh C.

- Ông Nguyễn Minh C được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp tại vị trí các mốc M19, M20, M21, M32, M34 về M19 qua đo đạc thực tế là 15,5m², thuộc thửa 825, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại phường M, tỉnh Đồng Tháp.

- Ranh giới quyền sử dụng đất thửa 825 do hộ ông Nguyễn Minh C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 177 do hộ ông Nguyễn Hồng H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại phường M là đường thẳng nối các mốc M7, M31 đến M32 theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm K2 đo vẽ ngày 16/01/2024.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H đối với bị đơn chị Ngô Thị Hồng L và anh Nguyễn Văn M về việc trả lại phần đất tranh chấp tại phạm vi các mốc M22, M33, M32, M21 về M32 diện tích qua đo đạc thực tế là 45,9m².

- Chị Ngô Thị Hồng L và anh Nguyễn Văn M được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp tại phạm vi các mốc M22, M33, M32, M21 về M32 diện tích qua đo đạc thực tế là 45,9m², thuộc thửa 188, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại phường M, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H đối với bị đơn chị Ngô Thị Hồng L và anh Nguyễn Văn M về việc yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 773 và thửa số 188, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại phường M, tỉnh Đồng Tháp.

- Ranh giới quyền sử dụng đất thửa số 188 do bà Ngô Thị Hồng L và thửa 773 do ông Nguyễn Hồng H đứng tên quyền sử dụng đất, cùng tọa lạc tại phường M, tỉnh Đồng Tháp là đường thẳng nối từ các mốc M29, M33, M32 theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm K2 đo vẽ ngày 16/01/2024.

- Buộc chị Ngô Thị Hồng L và anh Nguyễn Văn M phải di dời tường rào và các tài sản khác trong phạm vi các mốc M29, M30, M31, M32, M33 về M29 đi nơi khác để trả lại phần đất tranh chấp cho hộ ông Phạm Hồng H7.

4. Ranh giới quyền sử dụng đất trên được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất.

5. Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án đã tuyên và phải chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

(Kèm sơ đồ đo đạc của Trung tâm K2 đo vẽ ngày 16/01/2024 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh ngày 02/8/2023 và ngày 16/01/2024).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 13.10.2025, bị đơn bà Ngô Thị Hồng L, ông Nguyễn Văn M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H7.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Bị đơn bà L có kháng cáo tranh luận:* Tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đánh giá lại chứng cứ có trong hồ sơ, sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông H7.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M tranh luận: Tôi thống nhất theo ý kiến của bà L.

- *Nguyên đơn ông H7 tranh luận:* Tôi không đồng ý theo kháng cáo của ông M và bà L, tôi thống nhất với nội dung của bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà L, ông H7 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Mặt khác ông M và bà L thừa nhận các mốc ranh giới quyền sử dụng đất thửa số 188 do bà Ngô Thị Hồng L và thửa 773 do ông Nguyễn Hồng H đứng tên quyền sử dụng đất, cùng tọa lạc tại phường M, tỉnh Đồng Tháp là đường thẳng nối từ các mốc M29, M33, M32 theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm K2 đo vẽ ngày 16/01/2024. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà L và ông M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp dân sự về “*Quyền sử dụng đất và ranh giới quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2]. Xét thời hạn kháng cáo: Ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Tháp ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST, đến ngày 13 tháng 10 năm 2025, bị đơn bà Ngô Thị Hồng L, ông Nguyễn Văn M có đơn kháng cáo. Như vậy, kháng cáo của bà L, ông M còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục kháng cáo thông thường.

[3]. Xét nội dung kháng cáo: Bà L3, ông M yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H.

[3.1]. Tại phiên tòa, bà L3, ông M xác định diện tích phần đất tranh chấp ông M, bà L3 thống nhất theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm K2 cung cấp. Ranh

giới thửa đất 188 của bà L3 và thửa đất 773 của ông H là đường thẳng nối các Mốc M29, M33, M32.

- Nguồn gốc đất thửa 188 hiện cấp quyền sử dụng đất cho bà L3, có nguồn gốc của ông Đỗ Nhật T5. Năm 2002 ông T5 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N, năm 2023 bà N chuyển nhượng cho bà L3, ông M. Tại thời điểm ông T5 chuyển nhượng cho bà N có biên bản đo đạc và mô tả diện tích đất thửa 188 hiện nay có một cạnh giáp với đất ông H và một cạnh giáp với đất ông C, không có phần thủy lợi như ông H trình bày. Khi bà L3, ông M nhận chuyển nhượng từ bà N trên đất đã có các trụ đá do ông H trồng để xác định ranh đất giữa bà N và ông H là M29, M33, M32, bà N chuyển nhượng toàn bộ thửa 188 cho bà L3, ông M, khi nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế nhưng ông H không đồng ý ký biên bản giáp ranh, thủ tục đã được niêm yết công khai tại địa phương, hết thời gian niêm yết ông H không khiếu nại hay tranh chấp gì nên bà L3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Sau khi nhận chuyển nhượng bà L3, ông M tiến hành xây dựng hàng rào phía ông H có ngăn cản nhưng ông M và bà L3 vẫn tiếp tục xây dựng cho đến khi hoàn thành. Ông M trình bày là xây dựng tường rào trên nền móng có sẵn của bà N nhưng qua thẩm định thực tế có cơ sở xác định bà L3 và ông M xây dựng tường rào nằm phía ngoài nền có sẵn của bà N. Cụ thể hàng rào xây dựng lấn qua các mốc ranh được ông H và bà N xác định giữa thửa đất 773 của ông H và thửa 188 của bà N là các trụ đá theo kết quả đo đạc nằm tại vị trí M29, M33 và M32, phần tường rào bà L3 ông M xây lấn qua đất ông H có diện tích 13,6 m².

- Như vậy, có cơ sở xác định bà L3 và ông M có xây dựng hàng rào lấn chiếm qua phần đất của ông H diện tích 13,6 m². Tại biên bản thẩm định tại chỗ bà L3 trình bày ý kiến nếu bà L3 xây dựng lấn qua phần đất của ông H thì bà L3 tự tháo dỡ di dời hàng rào nên cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H đối với bà L3, ông M là có căn cứ.

[3.2]. Bà L3, ông M kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà L3, ông M không được chấp nhận kháng cáo phải 300.000 đồng chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004463 ngày 13/10/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Vậy bà L3, ông M đã nộp xong án phí.

[6]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không liên quan kháng cáo đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 155, Điều 163, Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 186, Điều 189, Điều 246 của Bộ luật dân sự; Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 165, Điều 173, Điều 217, Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 47 Điều 3; Điều 152, Điều 235 và Điều 236 của Luật Đất đai 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị Hồng L, ông Nguyễn Văn M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H đối với bị đơn chị Ngô Thị Hồng L và anh Nguyễn Văn M về việc yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 773 và thửa số 188, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại phường M, tỉnh Đồng Tháp.

- Ranh giới quyền sử dụng đất thửa số 188 do bà Ngô Thị Hồng L và thửa 773 do ông Nguyễn Hồng H đứng tên quyền sử dụng đất, cùng tọa lạc tại phường M, tỉnh Đồng Tháp là đường thẳng nối từ các mốc M29, M33, M32 theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm K2 đo vẽ ngày 16/01/2024.

- Buộc chị Ngô Thị Hồng L và anh Nguyễn Văn M phải di dời tường rào và các tài sản khác trong phạm vi các mốc M29, M30, M31, M32, M33 về M29 đi nơi khác để trả lại phần đất tranh chấp cho hộ ông Phạm Hồng H7.

- Ranh giới quyền sử dụng đất trên được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Ngô Thị Hồng L và ông Nguyễn Văn M phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004463 ngày 13/10/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Vậy bà L, ông M đã nộp xong án phí.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không liên quan kháng cáo đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi

hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Án tuyên lúc 15 giờ và kết thúc lúc 15 giờ 15 phút cùng ngày 15/5/2026 có mặt ông M, bà L, các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 6;
- Phòng THADS khu vực 6;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Hữu Tính